



LE LOGEMENT DES ÉTUDIANTS DANS LA MÉTROPOLE TOULON PROVENCE MÉDITERRANÉE

2025-2028 : LA MÉTROPOLE RÉAFFIRME SON ENGAGEMENT À TRAVERS LE LABEL NATIONAL OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ETUDIANT (OTLE)



1 086 logements dans les 5 résidences CROUS



657 logements dans les 8 résidences sociales



840 logements dans les 10 résidences privées



264 lits occupés par les inscrits post-bac dans 3 lycées



Soit 2 847 logements et 3 010 places (hors parc privé diffus)

En 2025, la Métropole Toulon Provence Méditerranée réaffirme son engagement dans la démarche nationale des Observatoires Territoriaux du Logement Etudiant (OTLE) en obtenant une nouvelle labellisation pour la période 2025-2028.

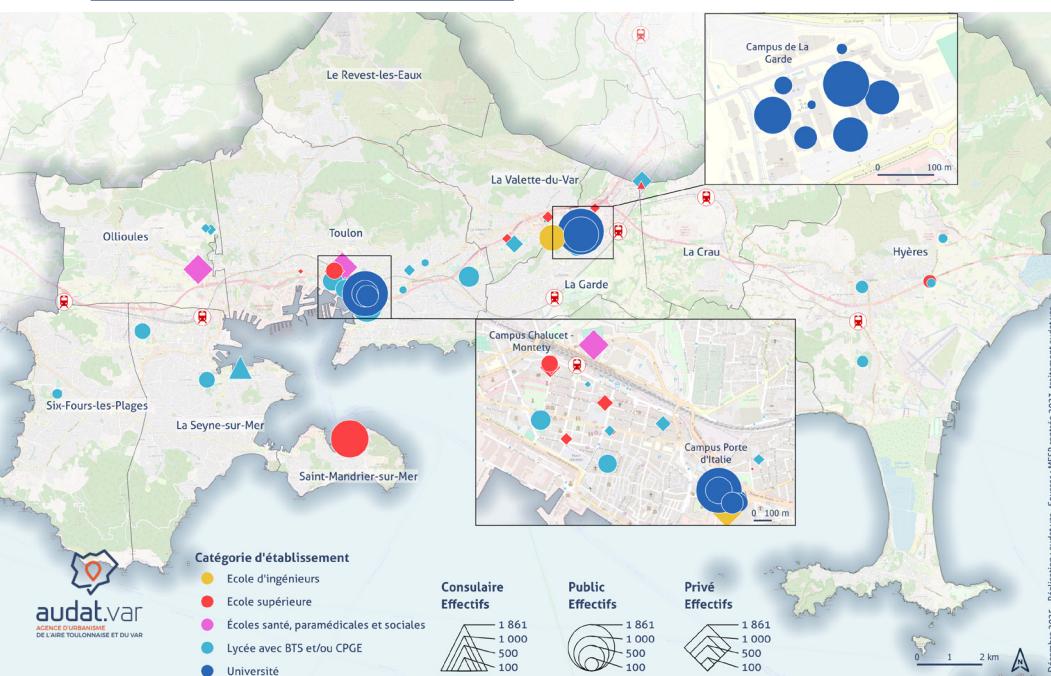
Les OTLE sont portés au niveau national par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) et l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF).

Ce réengagement exprime une volonté affirmée d'agir collectivement avec l'ensemble des partenaires du territoire. Il vise à renforcer la connaissance, la coordination et l'action pour développer une offre de logements étudiants accessible et adaptée, au service de la réussite et de l'attractivité de l'enseignement supérieur.

Dans la continuité des travaux menés avec la Métropole, l'audat.var propose d'actualiser la connaissance du logement étudiant en dressant un état des lieux de l'offre disponible et de sa répartition sur le territoire métropolitain.

L'OFFRE EN ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

Localisation des établissements d'enseignement supérieur sur la métropole
TPM -effectifs 2023 (Source : MESR 2023, traitement audat.var)



47 établissements

répartis sur 2 communes principalement :

40% à Toulon

39% à La Garde

18 500 étudiants dont
52% à l'université de Toulon

Parmi les étudiants de l'université de Toulon,
62% ont passé leur bac dans le Var.

42% DES ETUDIANTS DÉCLARENT AVOIR RENCONTRÉ DES DIFFICULTÉS POUR TROUVER UN LOGEMENT

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de la Vie Etudiante (SDVE) de l'Université de Toulon, une enquête « Mon campus, mon bien-être » a été menée auprès des étudiants. Elle a visé à mieux comprendre les conditions de vie des étudiants de l'UTLN, à mesurer leur satisfaction vis-à-vis des services existants et à identifier leurs besoins.

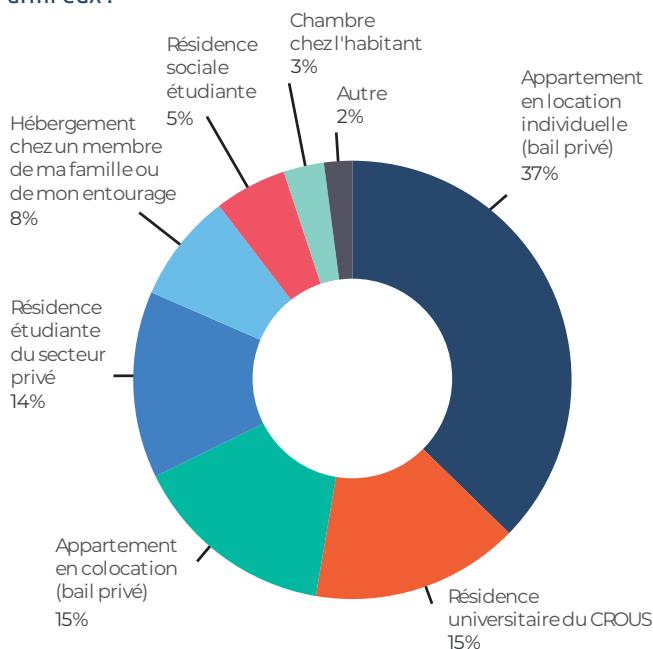
Une partie du questionnaire concerne le logement.

1 595 étudiants y ont répondu.

On y apprend que :

50% des étudiants résident hors du foyer parental.

Parmi eux :

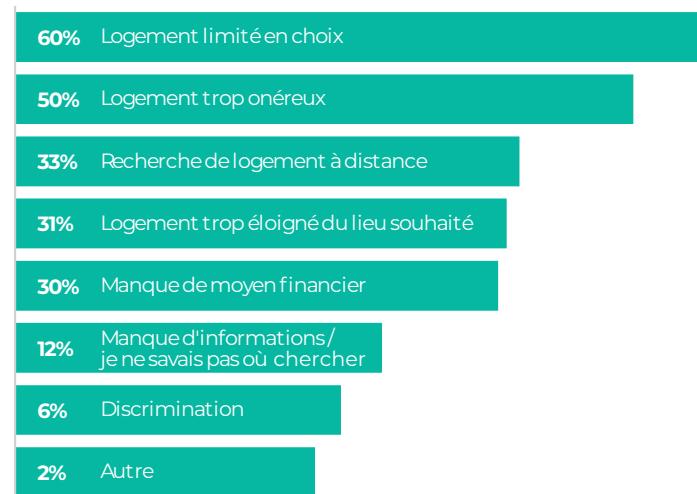


42% des étudiants déclarent avoir rencontré des difficultés pour trouver un logement.

Parmi les difficultés exprimées :

L'offre limitée constitue le principal obstacle, cité par 60 % des étudiants.

La dimension financière apparaît également déterminante : un étudiant sur deux juge les logements trop chers, et près d'un tiers indique ne pas disposer des moyens suffisants pour y accéder.



L'ESSENTIEL DES RÉSIDENCES ETUDIANTES SE SITUE AUTOUR DES TROIS CAMPUS DE LA MÉTROPOLE

Structurée autour du campus de La Garde et des Campus Porte d'Italie et Chalucet - Montéty de Toulon, la Métropole toulonnaise concentre l'essentiel de son offre de logements étudiants sur ces deux communes. Elle est le reflet direct de la répartition géographique historique et nouvellement développée des établissements d'enseignement supérieur (ESR).

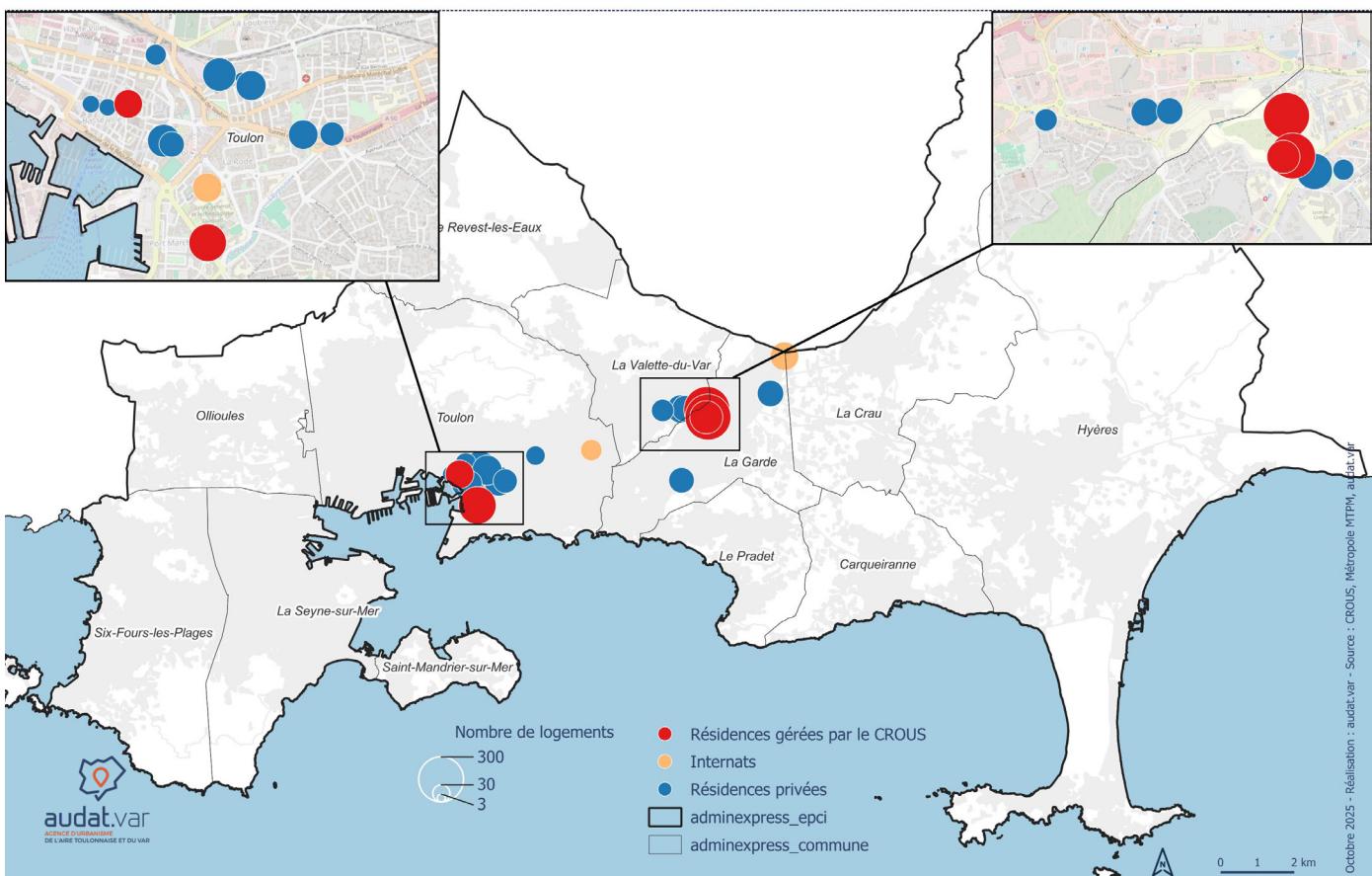
	Résidences CROUS			Résidences des bailleurs sociaux			Internats		Résidences privées			Total logements	
	Nombre résidences	Nombre logements	Nombre places	Nombre résidences	Nombre logements	Nombre places	Nombre résidences	Places occupées par des post-bac	Nombre résidences	Nombre logements	Nombre places	Nombre logements	Nombre places
La Garde	3	780	836	3	314	314	1	103	1	88	88	1 285	1 341
La Valette-du-Var				2	192	192			1	59	59	251	251
Toulon	2	306	336	3	151	156	2	161	8	693	765	1 311	1 418
MTPM	5	1 086	1 172	8	657	662	3	264	10	840	912	2 847	3 010

L'offre de logements dédiés aux étudiants, en résidence ou internat, s'élève à 2 847 logements, représentant 3 010 places (les T2 étant comptabilisés pour deux places).

En 2025, la Métropole compte 18 500 étudiants inscrits dans l'enseignement supérieur. L'offre actuelle permet donc de couvrir les besoins de 16,3 % d'entre eux.

Afin d'accompagner le développement du pôle d'enseignement supérieur et de recherche du centre-ville de Toulon - comprenant le Quartier de la connaissance et de la créativité Chalucet (ESAD TPM, Camondo, Kedge) ainsi que l'arrivée de l'IFPVPS à Montety depuis la rentrée 2025 - deux nouvelles résidences ont été inaugurées en 2025 : Le Savo' (rue des Savonnières, 31 studios) et L'Ariel (rue Victor-Clapier, 50 logements).

*L'offre de logements en résidence étudiante et internat en octobre 2025
(Source : CROUS, audat.var)*



PANORAMA DE L'OFFRE DE LOGEMENTS DÉDIÉS AUX ÉTUDIANTS

L'offre de logements dédiée sera recensée chaque année par l'audat.var dans le cadre de l'OTLE 2025 -2028 de la Métropole Toulon Provence Méditerranée. Cette offre s'adresse essentiellement aux étudiants. Certaines composantes de l'offre sont plus largement accessibles au public jeune.

Un rééquilibrage territorial de l'offre de résidences gérées par le CROUS

Le CROUS gère deux types de résidences :

- > Les résidences étudiantes conventionnées : logements du T1 au T3, éligibles à l'APL ;
- > Les résidences étudiantes non-conventionnées : essentiellement constituées de chambres de 9m² éligibles à l'ALS.

Les logements CROUS sont attribués :

- > uniquement aux étudiants.
- > selon des critères sociaux et d'éloignement géographique avec le lieu de résidence des parents.
- > sur dépôt de Dossier Social Etudiant (DSE).
- > pour un an (renouvelable sur dépôt de nouveau DSE). Ils ne sont pas concernés par le droit au maintien dans les lieux.

Les objectifs du CROUS en matière de développement de l'offre de logement étudiant

Le CROUS a un objectif national de taux de couverture des besoins en logement pour les étudiants de 10 % en 2025. L'offre de logements CROUS disponible dans la Métropole Toulon Provence Méditerranée couvre 6,3% des effectifs des 18 500 étudiants.



Le parc de logements géré par le CROUS se compose de :

- > **5 résidences** regroupant **1 086 logements** pour **1 172 places**,
- > soit **39 %** de l'offre dédiée à l'échelle de la Métropole.

Les logements du CROUS sont principalement situés à La Garde, qui concentre **71 % de l'offre**.

Toutefois, la ville de Toulon renforce progressivement sa capacité d'accueil et dispose désormais de deux résidences : Dumont-d'Urville, inaugurée en 2023 avec 200 places supplémentaires, et Portalis, ouverte en 2015, proposant 106 logements pour 136 places.

Situées à proximité des campus, les résidences du CROUS proposent des loyers accessibles, avec un **loyer médian de 346 €** pour une surface médiane comprise entre 16 et 20 m². L'offre actuelle s'échelonne entre 315 € (Résidence le Faron, La Garde) et 406 € (Dumont d'Urville, Toulon) par mois pour un T1.

6 étudiants sur 10 satisfaits du prix de leur logement en résidence CROUS, un niveau de satisfaction qui arrive juste derrière celui des étudiants logés chez l'habitant.

Source : Schéma Directeur de la Vie Étudiante



Résidences du CROUS

Toulon

- > Portalis
- > Dumont d'Urville

La Garde

- > Le Coudon
- > Le Faron
- > Le Fenouillet

Des résidences sociales étudiantes très sollicitées et parmi les plus abordables

Les logements gérés directement par les bailleurs sociaux, ou par le biais d'associations agréées et spécialisées dans la gestion de résidences étudiantes, sont éligibles à l'APL. Il s'agit essentiellement de studios meublés. Les règles d'attributions peuvent varier selon les gestionnaires. Elles sont fixées par une charte validée par le conseil d'administration du gestionnaire.

Comme pour les résidences CROUS, les logements des bailleurs sociaux sont attribués pour un an, renouvelable.

Le parc de logements géré par les bailleurs sociaux se compose de **8 résidences** représentant **657 logements** pour **662 places**, soit **22 %** de l'offre dédiée à l'échelle de la Métropole.

Il se répartit entre les communes de La Garde (48%), La Valette-du-Var (29%) et Toulon (23%). La plupart des résidences sont proches des campus, mais Le Florès et Les Bartavelles sont plus éloignés. Elles restent toutefois très demandées : au 17 septembre 2025, 90 % des logements du Florès étaient attribués, et Les Bartavelles affichaient complet, avec 2,5 demandes pour un logement. Cette attractivité peut s'expliquer par des loyers parmi les plus bas du parc : entre **400 € et 445 €** pour un T1 et un loyer médian de 487 € charges comprises, pour des surfaces allant de 18 à 28 m².

Résidences sociales étudiantes

La Garde	Toulon	La Valette-du-Var
> Le Florès	> Norbert Segard	> Esterel 1
> Les Asphodèles	> Les Bartavelles	> Esterel 2
> Le Saint Henri	> Maison de l'étudiant	

1/3 des logements étudiants dédiés sont en résidence étudiante privée

Pour être considérée comme résidence étudiante, au moins 70% des logements doivent être occupés par des étudiants. Certaines résidences privées offrent des services spécifiques non individualisables (ex : laverie, salle de sport, etc.), on parle alors de résidence services.



Résidence étudiante Les Asphodèle- La Garde ©audatvar

Les **10 résidences** étudiantes privées de la Métropole représentent **30 %** de l'offre à l'échelle de la Métropole, soit **840 logements** pour **912 places**.

Celles-ci se concentrent essentiellement dans la **commune de Toulon (83 % de l'offre)**.

Les T1 en résidences étudiantes privées affichent un loyer médian de 470 € (entre 377 € et 580 €) pour des surfaces de 18 à 21 m². Les modalités d'accès simplifiées favorisent une forte demande sur ces logements lors des rentrées scolaires.



L'accès des jeunes au parc social

> La loi MOLLE (Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009, permet aux organismes HLM de louer des logements meublés ou non meublés à des étudiants, des personnes de moins de 30 ans ou des titulaires d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, seuls ou en colocation.

> L'article 109 de la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique), du 23 novembre 2018, ouvre de nouvelles opportunités en rendant possible la réservation de tout ou partie de programmes de logements locatifs sociaux « ordinaires » à des jeunes de moins de 30 ans pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an, renouvelables dès lors que l'occupant continue de remplir les conditions d'accès à ce logement.

L'internat : une offre accessible aux étudiants à Toulon

Les internats sont souvent rattachés et gérés par les établissements d'enseignement. L'offre se constitue essentiellement de chambres, avec sanitaires et cuisine en collectif. Les internats accueillent les étudiants en Brevet de Technicien Supérieur (BTS) et en Classes Préparatoires aux Grandes Ecoles (CPGE).

Les lycées La Tourrache à La Garde, Dumont-d'Urville et Rouvière à Toulon proposent au total 264 places.

Il est important de préciser que le nombre de places en internat occupées par des élèves inscrits en formations post-bac varie chaque année, en fonction des demandes et de l'équilibre entre les différentes filières au sein de chaque lycée.

Dans les deux lycées toulonnais la redevance s'élève à 1 780 € pour 5 nuits par semaine, tous repas compris.

On peut entendre par « redevance », la somme acquittée mensuellement par un résidant au gestionnaire en contrepartie de la mise à disposition d'un logement tout équipé. La redevance inclut ainsi le montant du loyer et des charges, mais aussi certaines prestations (blanchissage des draps, etc.) et le mobilier mis à disposition.



Lycée Rouvière, Toulon © lycée Rouvière

LE PARC LOCATIF PRIVÉ : UNE OFFRE DE LOGEMENT ACCESSIBLE AUX ÉTUDIANTS QUI COMPLÈTE L'OFFRE DÉDIÉE

Outre les résidences dédiées, le logement étudiant s'appuie largement sur le parc locatif privé, qui constitue la principale source de logements adaptés aux besoins des étudiants.

Une offre de logements bien développée dans le parc locatif privé

Le parc locatif privé, qui représente **32,5 %** des résidences principales de la Métropole, est particulièrement développé.

Il se caractérise par une forte présence de petites typologies : les T1 constituent 17 % des logements (soit 12 045 logements) et les T2 32,5 % (soit 23 071 logements - *Source Filocom 2022*). Cette structure de parc répond bien aux besoins des étudiants décohabitants.

Le loyer médian mensuel, hors charges, pour un locataire entrant dans un studio en 2024 est compris entre **437 € et 480 €** à Toulon.

A La Garde le loyer s'élève à 470 € hors charges (*Source : Observatoire départemental des loyers du parc privé du Var (OLV), 2024*).

Les loyers pratiqués sur la Métropole sont parmi les moins élevés du littoral varois. Toutefois, compte tenu des contraintes imposées par les bailleurs privés à la signature d'un bail de location (notamment un certain niveau de ressources par rapport au loyer), l'accès à un logement reste difficile pour les étudiants les plus précaires.

Le loyer conventionné ANAH, un logement rénové abordable pour les étudiants ?

Un loyer conventionné ANAH est un loyer plafonné pratiqué dans le cadre d'une convention signée entre un propriétaire bailleur et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah).

En échange d'un avantage fiscal (notamment via le dispositif Loc'Avantages) et/ou d'une subvention pour travaux, le propriétaire s'engage à louer son logement à un niveau de loyer inférieur au prix du marché et à des locataires aux revenus modestes, pendant une durée déterminée (6 ans).

Le bail doit être un bail classique de 3 ans renouvelables (loi du 6 juillet 1989 modifiée) en résidence principale pour un logement non meublé.

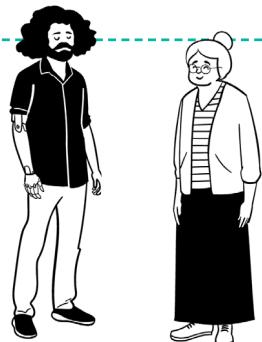
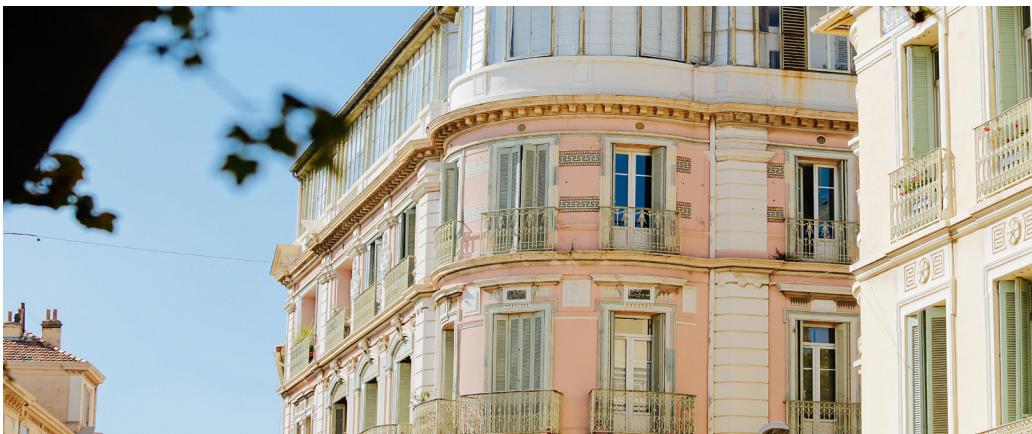
Dans le périmètre de l'OPAH-RU 2019-2024 du centre ancien de Toulon, 6 des 50 logements conventionnés livrés au cours des cinq années (et pour lesquels l'information sur l'occupation est disponible) sont occupés par des étudiants, soit 12 % d'entre eux. Si l'on considère l'ensemble des logements aidés (loyers conventionnés et loyers libres) livrés dans le cadre de l'OPAH-RU sur la même période, 24 % des logements sont occupés par des étudiants. (*Source : Var Aménagement Développement 2024*)



La cohabitation intergénérationnelle

Des associations œuvrent en faveur de la cohabitation intergénérationnelle, en mettant en relation des propriétaires de plus de 50 ans et des jeunes de moins de 30 ans.

En contrepartie d'un loyer abordable, les jeunes s'engagent à assurer une présence plus ou moins régulière auprès des seniors et à partager des moments de convivialité. Ce mode de cohabitation peut apparaître comme un outil de lutte contre l'isolement qui concerne particulièrement les personnes âgées et les jeunes. Il favorise également le maintien à domicile des personnes âgées.



933 logements étudiants privés diffus recensés par la Maison de l'Étudiant et de l'information jeunesse

La Maison de l'Etudiant et de l'Information Jeunesse (MEIJ) de Toulon, située dans le centre-ville accompagne les étudiants dans leur recherche de logement en receillant l'offre émise par les propriétaires du parc de logements privés à destination des étudiants.

En septembre 2025, l'offre recueillie s'élevait à **933 logements** réunissant **1 239 chambres**, dont 627 chambres en colocations et 54 chambres chez l'habitant.

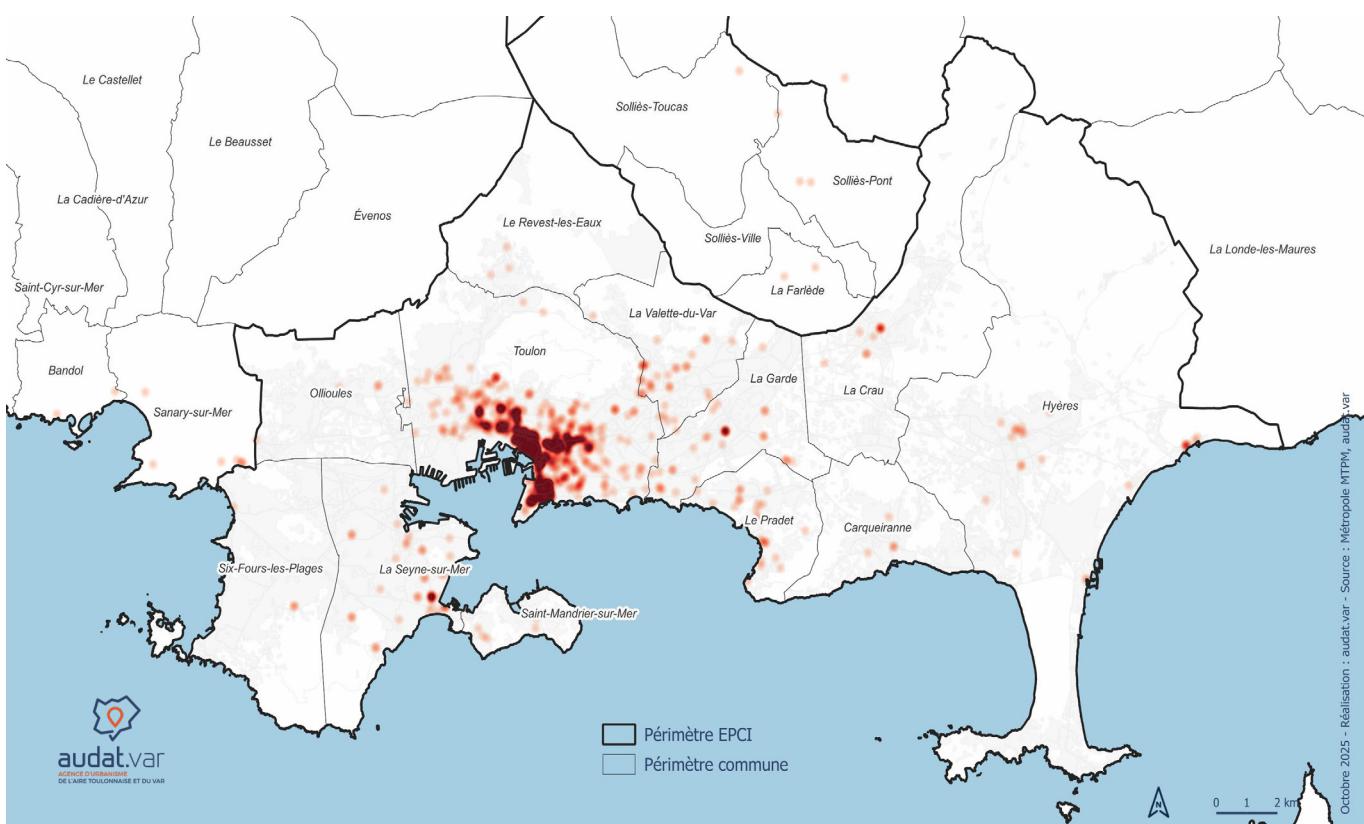
Dans le parc locatif privé recensé, la surface médiane d'un studio est de 24 m² pour un loyer médian hors charges de **475 €**.

Plus d'informations sur la MEIJ : <https://toulon.fr/la-maison-de-letudiant-et-de-linformation-jeunesse>.

Contact : 3/7 de la rue de la Glacière à Toulon / 04 83 16 65 20 / maisonetudiantemairie-toulon.fr



*L'offre de logements étudiants diffus au sein du parc privé
(Source : Métropole Toulon Provence Méditerranée)*



Un plan de 3 000 logements étudiants abordables en PACA d'ici 2027

Une circulaire du Premier ministre publiée le 27 août 2025 organise la mobilisation pour préparer un plan national en faveur du logement étudiant. Il vise à d'ici 2027 la création de 30 000 nouvelles places en logements étudiants à vocation sociale (LLS) et de 15 000 logements locatifs intermédiaires (LLI).

Ce texte confie aux préfets de région et aux recteurs de région académique la mission de préparer des plans régionaux avant le 30 septembre, assortis d'objectifs chiffrés de production à l'horizon 2027. Pour la Région Provence-Alpes-Côte-d'Azur, les objectifs visent 1 950 LLS et 1 550 LLI.

Pour construire ces feuilles de route, ils devront recenser et mobiliser le foncier disponible, encourager les opérations en logements locatifs intermédiaires sous forme de résidences services destinées aux étudiants ou jeunes actifs, et soutenir les projets innovants dans la production de logements sociaux comme de LLI.

Ce plan sera soutenu financièrement par la Banque des Territoires, à travers son programme AGILE, doté de 5 milliards d'euros.

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45620>

L'OBSERVATOIRE TERRITORIAL DU LOGEMENT ÉTUDIANT : UN LABEL NATIONAL

L'observatoire territorial du logement étudiant (OTLE) est une démarche initiée par la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU) et l'Association des Villes Universitaires de France (AVUF). Elle vise à réunir les collectivités territoriales, les établissements d'enseignement supérieur et les acteurs du logement étudiant pour échanger sur l'amélioration de la connaissance et partager une réflexion globale autour de cette problématique.

Les OTLE doivent permettre de mesurer finement l'offre et la demande de logement afin de mieux orienter les politiques publiques en matière de logement étudiant. Ces observatoires territoriaux ont vocation également à s'inscrire dans les dynamiques des «plans» de création de logements étudiants lancés par le gouvernement.

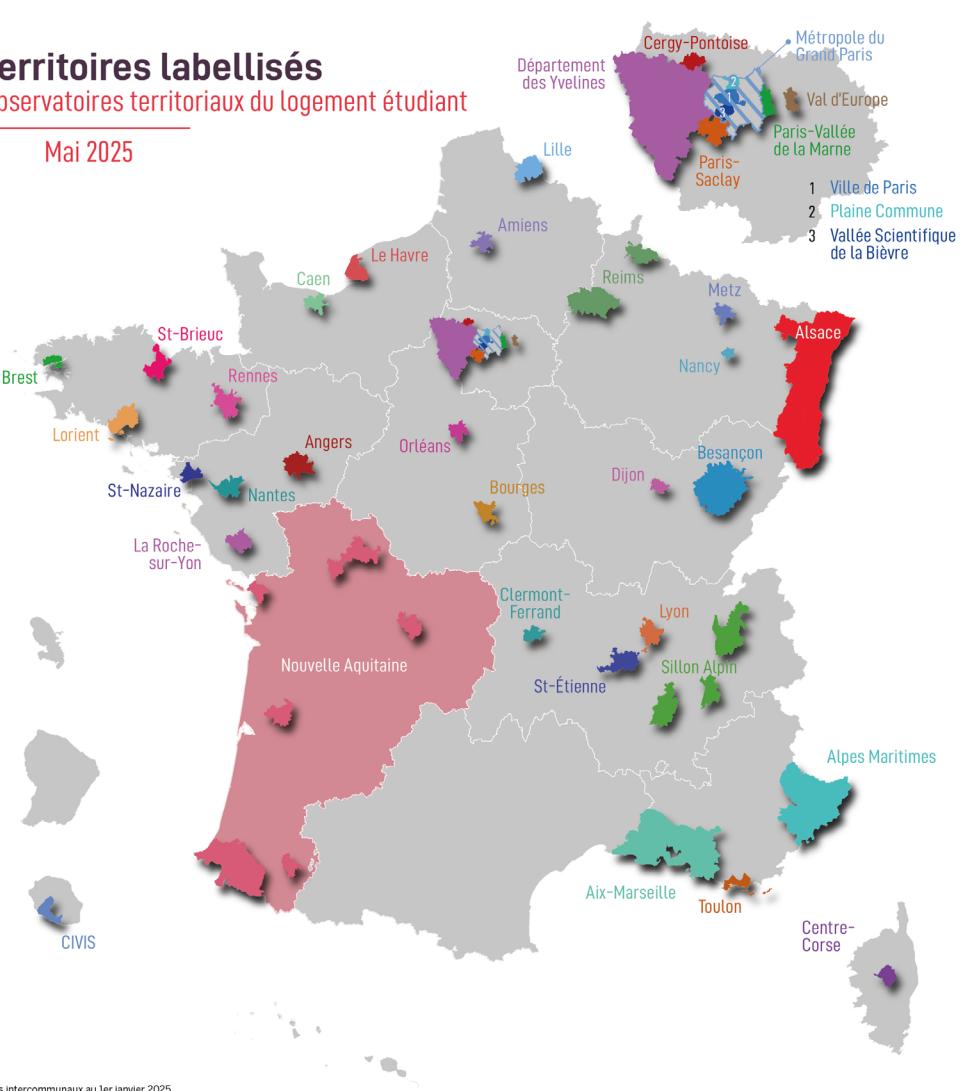
A ce jour, **39 OTLE sont actifs** dont 14 ont été labelisés récemment.

3 OTLE en région Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- ▶ Aix-Marseille Métropole porté par les agences d'urbanisme de l'Agglomération marseillaise (Agam) et du Pays d'Aix (Aupa),
- ▶ Alpes-Maritimes, porté par l'Agence départementale d'information sur le logement des Alpes-Maritimes (ADIL 06)
- ▶ Toulon Provence Méditerranée porté par la Métropole et l'audat.var.

Territoires labellisés Observatoires territoriaux du logement étudiant

Mai 2025



Périmètres intercommunaux au 1er janvier 2025

Source : AdminExpress - IGN

INTERCOMMUNALITÉS DE FRANCE

AVUF
Association des Villes Universitaires de France

FNAU
Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme

FRANCE URBAINE
MÉTROPOLES, AGGLO & GRANDES VILLES

VILLES DE FRANCE
VILLES & AGGLOMERATIONS



POUR ALLER PLUS LOIN SUR CETTE THÉMATIQUE

Schéma Directeur de la Vie Etudiante (SDVE) et enquête disponibles sur <https://audat.org/schema-directeur-de-la-vie-etudiante-de-l'universite-de-toulon-pour-la-reussite-et-lepanouissement-de-tous-les-etudiants/>

Support de présentation « Les jeunes dans le Var » disponible sur <https://audat.org/les-jeunes-dans-le-var/>

